

del 28-5 el 12-6-2011

Prot. n. \_\_\_\_\_

Deliberazione n. 26

Spedita il \_\_\_\_\_

del 11/05/2011

CO.RE.CO. di \_\_\_\_\_

Settore v°



# COMUNE DI NICOSIA

PROVINCIA DI ENNA

## ESTRATTO DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Ditta Quintessenza Elisa. Piano di Lottizzazione in zona C4 per la realizzazione di N. 8 alloggi di Edilizia Convenzionata in Viale Magnana. Approvazione.

L'anno duemilaundici addì undici del mese di Maggio alle ore 18.35 e seguenti, in Nicosia e nella consueta sala delle adunanze consiliari, a seguito di invito diramato dal Presidente del Consiglio, a mente dell'art. 20 della L.r. 7/92, su  propria determinazione  richiesta del Sindaco  domanda motivata di un quinto dei Consiglieri in carica, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria/urgente di aggiornamento in prosecuzione convocazione, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

| N. Ord. | CONSIGLIERI             | p | a | N. Ord. | CONSIGLIERI        | p | a |
|---------|-------------------------|---|---|---------|--------------------|---|---|
| 1)      | FARINELLA Andrea        |   | X | 11)     | CONSENTINO Mario   | X |   |
| 2)      | BONELLI Luigi Salvatore | X |   | 12)     | UGLIAROLO Ignazio  | X |   |
| 3)      | BRUNO Fabrizio          |   | X | 13)     | DE LUCA Francesco  |   | X |
| 4)      | MAIUZZO Antonino        | X |   | 14)     | MARANO Salvatore   | X |   |
| 5)      | GIACOBBE Filippo        | X |   | 15)     | ONESTA Carmelo     | X |   |
| 6)      | CASTELLO Giuseppe Mario |   | X | 16)     | VEGA Salvatore     | X |   |
| 7)      | SCAFFIDI Angela         |   | X | 17)     | LIANDRO Sebastiano | X |   |
| 8)      | SCAVUZZO Domenico       | X |   | 18)     | CACCIATO Salvatore |   | X |
| 9)      | SPALLETTA Filippo       | X |   | 19)     | PAGANA Alessandra  | X |   |
| 10)     | TUMMINARO Aldo          | X |   | 20)     | SABELLA Antonino   |   | X |

con la partecipazione del Segretario Generale Sig. ra STIVALA dott.ssa Vincenza assume la Presidenza il Sig. Bonelli dott. Luigi

il quale riconosciuta legale l'adunanza, inizia la trattazione dell'argomento di cui all'oggetto, iscritto al Nr. 6 dell'ordine del giorno.

Partecipano inoltre il Sindaco Sig. ==, e gli assessori Sigg. Composto - Murè - Lo Faro - Lizzo e Catania S.

Ai sensi dell'art. 184 ultimo comma dell'Ord. EE.LL. vengono scelti tre scrutatori nelle persone dei consiglieri Onesta - Scavuzzo e Tumminaro.



Il Presidente invita il Consiglio Comunale a passare alla trattazione del punto 6) all'ordine del giorno riguardante l'approvazione del Piano di lottizzazione per la realizzazione di n. 8 alloggi di edilizia convenzionata proposto dalla ditta Quintessenza Elisa, ricadente in Viale Magnana, in zona omogenea C4 del Piano Regolatore Generale. Invita il capo servizio urbanistica a relazionare sulla proposta.

L'arch. Farinella, capo servizio urbanistica, relaziona in merito al piano di lottizzazione oggetto della proposta.

Il cons. Giacobbe, coerentemente a quanto detto in Commissione consiliare, ricorda che in merito a tale zona anni fa ha preannunciato che in quella zona sarebbero stati costruiti altri alloggi di edilizia convenzionata. Negli ultimi 20 anni si è costruito male e in zone che sono diventati dormitori. Non ha capito a cosa sia servito il Piano Regolatore Generale, non ha pianificato nulla. Non abbiamo più una città che sia degna di tale nome. Avremmo potuto lavorare ai piani particolareggiati per migliorare tali zone. Non è possibile costruire in ogni metro quadrato. In contrada Magnana non c'è più un quadrato libero, c'è solo cemento. Questo non ha migliorato l'economia di Nicosia, è una balla speculativa, sono aumentati i fidi delle banche. Pertanto dichiara la sua astensione.

Il cons. Marano ricorda che una volta richiesta una lottizzazione per edilizia convenzionata c'è già la concessione del contributo per cui è giusto che noi consentiamo loro di farsi la casa. Non è un problema di Nicosia ma di tutte le città. Gli sembra riduttivo non consentire ai privati di farsi una casa. Unitamente al suo gruppo dichiara il voto favorevole.

Il cons. Ugliarolo, pur ritenendo giusti gli appunti fatti, invita i colleghi a ricordare che le cooperative hanno già acquistato il terreno ove edificare, hanno ottenuto il contributo, per cui noi non possiamo ostacolare chi vuole farsi una casa. Invece di pensare ad un Piano Regolatore Generale ove siano previste piazze e i vari servizi ci troviamo di fronte a queste situazioni. D'altronde non possiamo far perdere i finanziamenti. Pertanto dichiara il voto favorevole.

Il Presidente non capisce questo eccessivo allarme. Il problema è un altro. Ci sono legittime aspettative e qualora non approvassimo la lottizzazione faremmo un danno al cittadino. Non sa se l'edilizia possa essere il motore economico del paese e dell'Italia, ritiene che ancora ci sia spazio per l'edilizia.

Nessun altro consigliere chiede di intervenire, pertanto il Presidente indice la votazione.



COMUNE DI NICOSIA

Procedutosi alla relativa votazione per alzata e seduta, si è avuto il seguente risultato, accertato dalla Presidenza con l'assistenza degli scrutatori già nominati: Consiglieri Presenti Nr. 13- Astenuti Nr. 1 (Giacobbe) - Votanti Nr. 12 - Voti Favorevoli Nr. 12 -

In dipendenza dei superiori risultati

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA** la proposta del dirigente del V° Settore avente per oggetto: "Ditta Quintessenza Elisa. Piano di lottizzazione in zona C4 per la realizzazione di Nr. 8 alloggi di edilizia convenzionata in viale Magnana. Approvazione";

**VISTO** il parere tecnico reso ai sensi dell'art. 53, 1° comma, della L. 142/90, recepita con L.r. 48/91, come modificata dalla L.r. 30/2000, allegato a far parte integrante del presente provvedimento;

**VISTO** il parere favorevole della IV° Commissione Consiliare Permanente, giusta verbale Nr. 6/11.

**RITENUTO** dover approvare la superiore proposta;

**VISTO** l'Ord. EE. LL. Regione siciliana e successive modificazioni;

**CON VOTI UNANIMI**, come sopra riportati e con l'astensione del consigliere suddetto;

### DELIBERA

di approvare la proposta del dirigente del V° Settore, avente per oggetto: "Ditta Quintessenza Elisa. Piano di lottizzazione in zona C4 per la realizzazione di Nr. 8 alloggi di edilizia convenzionata in viale Magnana. Approvazione", nel testo allegato a far parte integrante del presente provvedimento unitamente agli elaborati.



Il Dirigente del Settore  
Ing. Antonio Tosti Camillo



**COMUNE DI NICOSIA**  
Provincia di Enna  
**V Settore - 3° Servizio**  
**Ufficio del Piano**

Via B. Di Falco, 82 - 94014 NICOSIA (EN) - tel. 0935.672..... / ..... / ..... fax 0935.672..... - e-mail:

Nicosia, li 07/04/2011

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

**OGGETTO:** Ditta Quintessenza Elisa. Piano di Lottizzazione in zona C4 per la realizzazione di n. 8 alloggi di edilizia convenzionata in viale Magnana. Approvazione.

**IL DIRIGENTE**

VISTA la richiesta di approvazione di un Piano di Lottizzazione per la realizzazione di n. 8 alloggi di edilizia convenzionata in viale Magnana del Comune di Nicosia, zona omogenea C4 del PRG, presentata in data 10/06/2010 dalla ditta Quintessenza Elisa;

VISTO il Piano di Lottizzazione presentato dalla medesima ditta, comprensivo della convenzione tipo;

VISTO il parere favorevole a condizione espresso dalla Commissione Edilizia del 09/09/2010;

VISTO il parere favorevole a condizioni rilasciato ai sensi dell'art. 14 della LR 71/1978 dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. con nota prot. n. 1137/IP del 04/05/2010;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni ex art. 13 della L. 64/1974 espresso dal Genio Civile di Enna in data 25/03/2011 prot. n. 19530;

RITENUTO dover approvare il Piano di Lottizzazione proposto con le prescrizioni di cui ai superiori pareri e nulla osta;

VISTO il parere ..... espresso dalla IV Commissione Consiliare Permanente nella seduta del .....

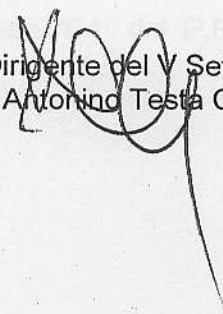
VISTO il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Nicosia;

VISTO l'O.EE.LL. della Regione Sicilia;

**PROPONE**

- di approvare il Piano di Lottizzazione proposto dalla ditta Quintessenza Elisa, ricadente in viale Magnana, in zona omogenea C4 del P.R.G., come dagli elaborati allegati;
- di provvedere alla pubblicazione del Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 3 della LR n. 71/78, giusto art. 41 delle RE del PRG, dando atto che le spese sono a carico della ditta proponente;
- di provvedere, dopo le determinazioni del Consiglio Comunale sulle osservazioni e opposizione eventualmente presentate, alla definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione.

Il Dirigente del V Settore  
Ing. Antonio Testa Camillo



**Convenzione tipo per interventi di edilizia residenziale  
convenzionata in aree esterne ai piani di zona e di cui alla  
legge 28 gennaio 1977 n. 10**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nel Comune di Nicosia (Prov. di Enna), avanti a me \_\_\_\_\_<sup>1</sup> sono presenti:

- il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante dell'impresa/cooperativa edilizia/I.A.C.P. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in prosieguo indicato col termine di "concessionario"
- il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che interviene al presente atto in qualità di Dirigente del 5° Settore del Comune di Nicosia, in prosieguo indicato col termine di "Comune".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifiche e capacità a contrarre io Ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità,

**PREMETTONO:**

- a) che \_\_\_\_\_<sup>2</sup> ha presentato in data \_\_\_\_\_, al Sindaco del Comune di Nicosia, istanza per l'approvazione di un programma costruttivo per un intervento di edilizia residenziale convenzionata, ai sensi della \_\_\_\_\_<sup>3</sup>, per la realizzazione di un edificio per complessivi n° 8 alloggi secondo il progetto presentato, impegnandosi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prescritta dall'art. 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- b) che la richiesta è conforme alla normativa nazionale e regionale e alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti nel Comune di Nicosia;
- c) che il concessionario del presente atto dichiara di essere proprietario\_<sup>4</sup> dell'area in oggetto e di avere pertanto titolo per richiedere l'approvazione del programma costruttivo in questione, come comprova la documentazione allegata (allegato/i n° \_\_\_\_\_ al presente atto);
- d) che l'area interessata dall'intervento è distinta nel Catasto terreni\_<sup>5</sup> del Comune di Nicosia al foglio di mappa n° 83 mappale/particella nn. 831 per una superficie complessiva di mq. 1372,00;
- e) che l'area in questione ricade in zona territoriale omogenea "C4" del P.R.G. approvato con D.D. n. 19/2008;

<sup>1</sup> Specificare: Segretario Comunale, Notaio.

<sup>2</sup> La ditta per la quale il concessionario agisce o l'operatore stesso.

<sup>3</sup> Specificare la legge di riferimento.

<sup>4</sup> Proprietario o altro.

<sup>5</sup> Urbano o terreni.



- ~~f)~~ che il concessionario è titolare di finanziamento giusto dispositivo<sup>6</sup> dell'Unità Operativa di Base S3.03 dell'Assessorato Regionale Lavori Pubblici prot. n. 17735 del 18/03/2008;
- ~~g)~~ che con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, è stato approvato il programma costruttivo relativo alla realizzazione di n. \_\_\_\_\_ alloggi;
- h) che, ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977, per gli interventi di edilizia abitativa il contributo di concessione è ridotto alla sola quota di cui all'art. 5 (oneri di urbanizzazione) qualora il concessionario si impegni a mezzo di convenzione con il Comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione stessa;
- i) che la quota di contributo di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 viene determinata in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_);
- j) che la predetta quota di contributo viene versata per intero con quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciata dalla Tesoreria Comunale ovvero che il concessionario si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, conformemente al progetto presentato e di cui alla successiva elencazione, a scomputo \_\_\_\_\_<sup>7</sup> della quota di contributo di cui all'art. 5 citato ancorché le opere previste superino la quantità del predetto contributo;
- k) che il concessionario, a garanzia degli obblighi assunti al punto precedente, presta fidejussione n. \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_<sup>8</sup>, dell'importo di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_);
- l) che il concessionario ha versato la quota afferente la monetizzazione dell'aliquota delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione secondaria, giusto quanto previsto dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, pari a € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), come da quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciata dalla Tesoreria Comunale.

Tutto ciò premesso, considerato e descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate convengono e stipulano quanto segue:

## ARTICOLO 1 Oggetto della convenzione

1. Il concessionario si impegna, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare gli interventi di edilizia abitativa consistenti in n. 1 edificio/i comprendente/i n. 8 alloggi per mq. \_\_\_\_\_ di superficie utile di residenza, da realizzarsi in via/località Viale Magnana e ricadenti in zona C4 del PRG del Comune di Nicosia, con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli; (oppure: gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, così come di seguito descritti).
2. Il Comune di Nicosia, a fronte degli obblighi assunti con la presente convenzione, esonera il concessionario dalla corresponsione della quota di contributo afferente al costo di costruzione, di cui all'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10,

<sup>6</sup> Specificare: decreto o altro.

<sup>7</sup> Totale o parziale.

<sup>8</sup> Specificare l'istituto bancario o assicurativo.

determinata in applicazione del D.A. 11 novembre 1977 in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_).

## ARTICOLO 2

### Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

1. Gli alloggi da realizzare in attuazione della presente convenzione posseggono le seguenti caratteristiche, determinate in conformità a quelle riportate nell'allegato "A" della presente convenzione:

a) caratteristiche di ciascun tipo di alloggio:

- o sup. utile abitabile – numero vani utili – servizi igienici

vani n° 2 tipo A – mq. 45

vani n° 3 tipo B – mq. 60

vani n° 4 tipo C – mq. 80

vani n° 5 tipo D – mq. 95

b) superficie utile abitabile totale: mq. \_\_\_\_\_

c) superfici nette non residenziali: mq. \_\_\_\_\_ non superiori al 40% della superficie utile abitabile, di cui:

- o per logge e balconi mq. \_\_\_\_\_;
- o per cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche, ecc. mq. \_\_\_\_\_;
- o per androni di ingresso e porticati liberi mq. \_\_\_\_\_;
- o per autorimesse singole o collettive mq. \_\_\_\_\_;

d) caratteristiche di finitura:

- 1) pavimentazione alloggi e servizi in ceramica di 1° scelta o segato di marmo;
- 2) infissi interni ed esterni del tipo tradizionale in legno;
- 3) rivestimenti e finiture pareti interne con intonaco civile del tipo liscio costituito da tre strati compreso ultimo strato di tonachina. Il rivestimento delle pareti esterne costituito da malta bastarda a Kg. 400 di cemento sestiato e traversato con malta bastarda e l'aggiunta di idrofugo con malta fine e successivo strato di intonaco colorato in modo che sia in armonia alla zona su cui ricadono.
- 4) impianti sanitari, elettrici e di riscaldamento.  
Detti impianti dovranno essere sottotraccia. Per l'impianto di riscaldamento il progetto dovrà essere presentato prima dell'inizio dei lavori come prescritto dalle vigenti disposizioni.

2. Gli alloggi da realizzare devono essere conformi alle vigenti normative sugli impianti e sul risparmio energetico; la circostanza dovrà essere comprovata dalle specifiche certificazioni in materia.

3. Su richiesta obbligatoria dell'interessato verrà effettuata da funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale la verifica di corrispondenza del fabbricato alle precedenti prescrizioni alle seguenti fasi:

- 1) allo stacco delle strutture in elevazione;
- 2) al solaio di copertura;
- 3) a fabbricato ultimato.

Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione Comunale dovranno essere assunti entro venti giorni dalla richiesta di verifica; in caso contrario la verifica si intenderà effettuata.

Le operazioni di verifica, al fine del rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere iniziate entro trenta giorni dalla raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori e il certificato relativo dovrà essere emesso entro 60 giorni dall'ultimazione delle operazioni medesime salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri organismi pubblici.

4. Le opere di restauro e ristrutturazione edilizia sono esonerate ai sensi dell'art. 42 della Legge Regionale 71/78 dal pagamento degli oneri di cui all'art. 6 della Legge 10/77; i medesimi oneri sono ridotti del 20% nei casi previsti dall'ultimo comma della Legge Regionale 71/78.

### **Articolo 3**

#### **Opere di urbanizzazione, garanzie**

1. A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L. 10/1977, prima del rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli edifici, il concessionario si obbliga ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria del programma costruttivo, secondo il progetto da approvarsi, dell'importo delle opere non inferiore agli oneri di urbanizzazione determinati; detto importo è garantito da apposita polizza fideiussoria.
2. Le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi da parte del concessionario e da cedere gratuitamente al Comune sono le seguenti:
  - Rete idrica ml. \_\_\_\_\_;
  - Rete fognante ml. \_\_\_\_\_;
  - Rete acque bianche ml. \_\_\_\_\_;
  - Rete di distribuzione energia elettrica ml. \_\_\_\_\_;
  - Rete telefonica ml. \_\_\_\_\_;
  - Rete gas ml. \_\_\_\_\_;
  - Pubblica illuminazione pali n. \_\_\_\_\_;
  - Strade mq. \_\_\_\_\_;
  - Spazi di sosta e parcheggio mq. \_\_\_\_\_;
  - Verde attrezzato mq. \_\_\_\_\_.
3. Il rilascio della concessione per la realizzazione degli edifici è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra o della loro struttura principale (tracciati viari, opere d'arte, cunicoli, cavidotti, ecc.); in quest'ultimo caso il concessionario è obbligato al completamento delle suddette opere (pavimentazioni, marciapiedi, corpi illuminanti, rifiniture varie) alla ultimazione dei lavori afferenti i singoli edifici e prima del collaudo definitivo delle opere e della relativa cessione al Comune.
4. Le predette opere verranno cedute gratuitamente al Comune nelle modalità appresso indicate.
5. Sono a carico del concessionario le opere di sistemazione interna al lotto quali il verde, i percorsi pedonali, la viabilità interna di servizio, gli impianti di



illuminazione e di irrigazione, la realizzazione della rete di allacciamento degli impianti alla rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e del gas ubicati all'interno del comparto.

6. Il concessionario assume a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto ecc.

#### **ARTICOLO 4**

##### **Vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate nell'atto di concessione mediante collaudo in corso d'opera e finale da eseguirsi da parte di collaudatore incaricato dal Comune e a spese del concessionario.
2. Il collaudo definitivo dovrà essere richiesto dal concessionario entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori con raccomandata nella quale si attesta l'ultimazione dei lavori.
3. Ai fini del collaudo definitivo delle opere e dell'acquisizione da parte del Comune, unitamente alla attestazione di ultimazione dei lavori e richiesta di collaudo, il concessionario dovrà presentare apposito frazionamento delle aree da cedere all'Ente.
4. Il certificato di collaudo sarà rilasciato dal collaudatore incaricato entro 60 giorni dalla comunicazione dell'Ente.
5. All'emissione del certificato di collaudo e a seguito della deliberazione di approvazione del verbale e certificato di collaudo, il Segretario Generale dell'Ente provvederà alla stipula di apposito atto di cessione, le cui spese sono a carico del concessionario.
6. Le opere e i manufatti di cui al precedente articolo passeranno di proprietà del Comune, che ne assumerà la manutenzione e la gestione, dopo la registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di cessione; fino a tale cessione la manutenzione delle opere di urbanizzazione rimane a carico del concessionario.
7. Sia il concessionario che il collaudatore incaricato, ognuno per le proprie competenze, rimangono responsabili di eventuali malfunzionamenti delle opere di urbanizzazione oggetto di collaudo per il periodo di tempo previsto dalla normativa vigente.
8. In caso di non collaudo o di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione da parte del collaudatore incaricato per cause imputabili al concessionario, il Comune provvederà all'incameramento della polizza fideiussoria o della quota parte di essa afferente le opere non eseguite o non collaudate, applicando i prezzi di cui al Prezziario regionale delle opere pubbliche vigente al momento; le opere parzialmente eseguite e collaudate passeranno al Comune secondo i termini e le modalità sopra indicate.
9. Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità e prima del rilascio del certificato del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale attesterà il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria.

## ARTICOLO 5

### Determinazione dei prezzi di prima cessione degli alloggi

1. La ditta concessionaria si impegna ad applicare i prezzi di prima cessione degli alloggi in conformità al presente articolo.
2. Il prezzo di prima cessione degli alloggi della erigenda costruzione è pari € 942,06/mq. di superficie utile complessiva, pari alla superficie utile degli alloggi aumentata fino ad un massimo del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori e misurata in analogia a quella residenziale.
3. Tale prezzo è ricavato sulla base del D.A. 28/06/2007 per interventi di "nuova edificazione":

|  |                   |
|--|-------------------|
| - costo base                               | € 543,00          |
| - oneri aggiuntivi al costo base           | € 162,90          |
| <b>COSTO BASE DI REALIZZAZIONE TECNICA</b> | <b>€ 705,90</b>   |
| - gradiente prestazioni aggiuntive         | € 35,29           |
| <b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA</b>      | <b>€ 741,19</b>   |
| - oneri complementari                      | € 333,54          |
| <b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO</b>        | <b>€ 1074,73</b>  |
| - utile d'impresa 10% di € 1074,73         | € 107,47          |
| <b>TOTALE PREZZO DI PRIMA CESSIONE</b>     | <b>€ 1.182,20</b> |

per mq. di superficie complessiva.

## ARTICOLO 6

### Revisione del prezzo di prima cessione degli alloggi e cessioni successive

1. Qualora i negozi di compravendita avvengano nel corso del periodo di validità della presente convenzione, di cui al successivo articolo 9, il prezzo di cessione degli alloggi stipulato nelle convenzioni è determinato mediante aggiornamento biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione: da 0 (data del certificato di abitabilità) fino al 5° anno: 0%; dal 6° anno al 25° anno: 1% annuo.
2. Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate non rivalutabili di manutenzione straordinaria affrontate nel decennio precedente. In difetto di accordo tra le parti interessate alla compravendita il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo, scelto d'intesa tra le parti stesse.
3. In difetto di accordo il giudizio definitivo sarà rimesso ad un collegio peritale, che potrà decidere a maggioranza, composto da un tecnico del Comune, da un tecnico del concessionario e da un terzo nominato d'intesa tra i primi due.

4. Nell'ipotesi in cui al finanziamento dei programmi costruttivi intervenissero concorsi o contributi dello Stato, della Regione, dei Comuni o di altri Enti Pubblici, e tenuto conto che in tal caso gli assegnatari e gli acquirenti delle abitazioni dovranno essere solamente i soggetti titolari dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, il prezzo di vendita così come determinato nella presente convenzione andrà diminuito in funzione del beneficio finanziario accordato dagli Enti sopraccitati.

#### **ARTICOLO 7**

##### **Criteria per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione**

1. Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è determinato dal Comune nella misura del 3,85% del prezzo di cessione delle unità immobiliari a cui si riferisce, quale stabilito ai sensi del precedente art. 5, o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto, se inferiore a quello stabilito ai sensi del suddetto art. 5.
2. Il canone annuo di locazione, che sarà revisionato secondo scadenze triennali con decorrenza dalla data di scadenza del primo biennio della stipula della presente convenzione si aggiornerà applicando la seguente formula:

$$Cr = C1 I1/I2$$

Ove:

Cr = canone revisionato;

C1 = canone iniziale di cui al comma 1°;

I1 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data del contratto di locazione;

I2 = indice ISTAT del costo di costruzione noto alla data della revisione.

3. Il canone di locazione determinato dal Comune non deve comunque essere superiore a quello derivante dall'applicazione degli articoli da 12 a 22 della Legge 27 luglio 1978 n° 392.
4. La stipulazione del contratto di locazione degli alloggi è consentita solo a certificato di abitabilità rilasciato.
5. Le norme di cui al presente articolo vigono per il periodo di durata della convenzione.

#### **ARTICOLO 8**

##### **Destinatari degli impegni**

1. Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano oltre al concessionario anche i successori ed aventi causa nella proprietà dei fabbricati e pertanto saranno trascritti nei registri immobiliari.
2. I patti che stabiliscono i prezzi o canoni di locazione superiore a quelli indicati nella presente convenzione sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi.
3. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

#### **ARTICOLO 9**



## Durata della convenzione

1. La presente convenzione, stipulata ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge Regionale 27 dicembre 1978 n° 71, ed i contenuti espressi negli articoli che essa prevede hanno una durata di validità di anni 25, dopodiché i beni realizzati saranno disponibili per il concessionario o per gli aventi titolo.

## ARTICOLO 10

### Sanzioni a carico del concessionario inadempiente

1. A seguito di accertamento eseguito dal Comune, anche su segnalazione di parte, in ordine all'applicazione delle norme contrattuali circa il prezzo di cessione ed il canone di locazione degli alloggi, nel caso di accertata violazione il concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, con gli eventuali interessi di mora, in proporzione agli alloggi ceduti in difformità dei patti convenzionali.
2. Contro l'accertamento effettuato dal Comune il concessionario può chiedere che si pronunci un collegio peritale, che potrà decidere a maggioranza, formato da un tecnico del Comune, da un tecnico del concessionario e da un terzo nominato d'intesa tra i primi due.
3. Restano ferme le sanzioni previste dall'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150, nonché degli artt. 15 e 17 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Il Concessionario

Elise Antonio

Il Comune

\_\_\_\_\_



**COMUNE DI NICOSIA**  
Provincia di Enna  
**V Settore - 3° Servizio**  
**Ufficio del Piano**

Via B. Di Falco, 82 - 94014 NICOSIA (EN) - tel. 0935.672327 / 328 / 329 - fax 0935.672327 - e-mail:

Allegato alla deliberazione C.C.  
n. 26 del 11/07/2011

**Parere sulla proposta di deliberazione di competenza del V Settore relativa a:**

Ditta Quintessenza Elisa. Piano di Lottizzazione in zona C4 per la  
realizzazione di n. 8 alloggi di edilizia convenzionata in viale Magnana.  
Approvazione.

ai sensi dell'art. 53 comma 1 L. 142/90, recepito dall'art. 1 comma 1 lettera i) della LR 48/91,  
modificato dall'art. 12 della LR 30/00

\* \* \* \* \*

Parere in ordine alla regolarità tecnica:

Nicosia, 8/04/2011

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

f.to L. BONELLI

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to A. MAIURRO

f.to V. STIVALIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Sulla relazione del Messo Comunale, certifico che la presente deliberazione è stata pubblicata per affissione all'Albo Pretorio del Comune il 29-05-2011, giorno festivo successivo alla data di emissione della deliberazione e per la durata di gg. 15 consecutivi, e che nessuna opposizione è stata presentata a questa Segreteria.

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to \_\_\_\_\_

f.to \_\_\_\_\_

Estratto conforme all'originale da servire per uso amministrativo, *per la pubblicazione*

IL SEGRETARIO GENERALE

Nicosia, 26 MAG. 2011



IL SOTTOSCRITTO SEGRETARIO GENERALE CERTIFICA CHE la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ non essendo soggetta a controllo e non essendo pervenuta richiesta di controllo ai sensi dell'art.4 comma 2° della L.r. 23/97;
- è divenuta esecutiva non avendo il CO.RE.CO. di ENNA/PALERMO riscontrato vizi di legittimità (art.18, comma 6°) Dec. n. \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- il CO.RE.CO. di ENNA/PALERMO ha restituito la delibera con Dec. n. \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in quanto non soggetta a controllo tenuto conto che lo stesso non risulta richiesto;

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to \_\_\_\_\_

La presente è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12/16 della L.r. 44/91.

IL SEGRETARIO GENERALE

Lì, \_\_\_\_\_

f.to \_\_\_\_\_